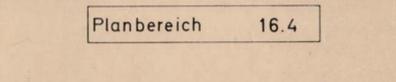


- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 Abs. 5 BauVO)
  - WA** Bauland (§ 9 Abs. 1 BauVO)  
Allgemeines Wohngebiet
  - II** Zahl der Vollgeschosse (§ 10 BauVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO)  
Hochregiezone, hier z.B. höchstens 2-geschossig
  - 04** Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 (§ 10 BauVO)
  - 08** Geschossflächenzahl, hier z.B. 0,8 (§ 10 BauVO)
  - o** Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - b** besondere Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauVO)  
Raupergrenze (§ 23 Abs. 1 BauVO)  
überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauVO)  
Raupergrenze
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)  
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)  
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
  - öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)  
Verkehrszugang  
Grünanlage  
Spielplatz
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)  
Umpferstation
  - Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauVO)  
Garagen  
Gemeinschaftsgaragen unter Gelände
  - Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauVO)  
(siehe textliche Festsetzungen)
  - vorgesehene Flurstücksgrenze (unverbindliche Vorzeichnung)
  - Elektrische Freileitung (Hochspannungsleitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO)  
mit Leitungsrecht besetzte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)  
hier: Schutzstreifen der Hochspannungsleitung
  - Pflanzgut für flächenhafte Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
  - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)
- FÜßLEGEN DER NUTZUNGSKATEGORIEN**
- | Baugewbiet             | Zahl der Vollgeschosse    |
|------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Baumessenzahl          | Bauweise                  |
| Dachform               | und Dachneigung           |

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan "Kottenwiesen"
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 BauVO und BauVO i.d.F. vom 26.11.1986)
- 1.1 Bauland**  
1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO  
1.1.2 Ausnahmen: im Sinne von § 4 Abs. 3 BauVO sind gemäß § 9 Abs. 4 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
Ausnahmen im Sinne von § 21a Abs. 5 BauVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO zulässig.
- 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung:** (11 bis 21a BauVO)  
Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschossflächenzahl entsprechend den Einträgen im Plan.
- 1.2 Bauweise:** (11 bis 21a BauVO)  
**a** = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
**b** = besondere Bauweise: geschlossen, in Nord-Südrichtung terrassiert, in Ost-Westrichtung von II bis V geschlossen gestaffelt. Anteil der 2-geschossigen Bauweise max. 1/3.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen:** (11 bis 21a BauVO)  
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Neuterrassierung der Gebäude ist einzuhalten. Winkelbauten, als gestrichelte Winkel-pfeile dargestellt, werden zugelassen.
- 1.41 Nebenanlagen:**  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO nicht zugelassen.
- 1.42 Garagen:**  
sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauVO) und in den mit Ga und GG-U bezeichneten Flächen zulässig.  
Garagen sind mindestens 1,50 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.
- 1.5 Bepflanzung an Verkehrsflächen:** (11 bis 21a BauVO)  
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Bepflanzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6 Sichtflächen:** (11 bis 21a BauVO)  
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Straucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.7 Pflanzgut:**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Kinderspielfeld und dem anschließenden Flurstück Lerchenweg 13 zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Die Bepflanzung soll als flächenhafte Strauch- und Buschpflanzung angelegt werden.
- 2. BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)**
- 2.1 Gebäudehöhen:** (111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
bei Z = II: bergseitig max. 3,50 m  
talseitig max. 6,00 m  
bei Z = V: max. 15,00 m  
Jeweils im Mittel gemessen, zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.  
Aufüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.
- 2.2 Dachform und Dachneigung:** (111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Bei allen Gebäuden Flachdach
- 2.3 äußere Gestaltungsmerkmale:** (111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Auffällige Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenwände zu vermeiden.
- 2.4 Garagen und Nebenanlagen:**  
sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk errichtet werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.
- 2.5 Einfriedigungen:**  
an öffentlichen Straßen und Wegen möglichst als Hecken, hinter etwa 10 - 30 cm hohen Steininfassungen, höchstens 1,50 m hoch.
- 2.6 Schutzstreifen unter Hochspannungskabeln:**  
können nur in beschränkter Weise und nur mit dem Einverständnis der EVS bzw. UAG bebaut werden.

**BEBAUUNGSPLAN**  
**Kottenwiesen**  
**LAGEPLAN**



Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Ellwangen vom 31. Aug. 1973  
Anerkannt Ellwangen den 31. Aug. 1973  
Stadtplanungsamt  
INGENIEURBÜRO GRIMM  
7240 ELLWANGEN (JAGST)  
s/pa

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BauVO ausgelegt vom 21.5.1973 bis 22.6.1973  
Auslegung bekannt gemacht am 11.5.1973 im Mitteilungsblatt Nr. 19  
Als Satzung gemäß § 10 BauVO vom Gemeinderat beschlossen am 12.9.1973  
Genehmigt gemäß § 11 BauVO von Reg. Präsidium Stuttgart  
mit Erlaß vom 13.2.1974, Nr. 13-2210-164 - Ellwangen  
Ausgelegt gemäß § 12 BauVO am 11.3.1974 bis 25.3.1974  
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 8.3.1974  
im Mitteilungsblatt der Stadt Ellwangen  
Rechtsverbindlich ab 8.3.1974

